

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Grundsanierung des Gebäudes Martinstraße 30 - Planungs- und Baubeschluss - NEUFASSUNG -****Beschlussorgan**

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft Bauausschuss

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	30.05.2022
Bauausschuss	30.05.2022
Ausschuss Kunst und Kultur	31.05.2022
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	02.06.2022

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und der Bauausschuss genehmigen – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Bezirksvertretung Innenstadt und den Ausschuss Kunst und Kultur - den Entwurf und die Kostenschätzung für die Planung und Herrichtung als Baubüro des Gebäudes in der Martinstraße 30, 50667 Köln.

Die Herrichtungskosten betragen rund 1,01 Mio. Euro brutto inklusive der Einrichtungskosten für das Obergeschoss in Höhe von rund 30.000 Euro brutto.

Zudem genehmigen der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und der Bauausschuss einen Risikozuschlag in Höhe von 25% bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtkosten. Dies entspricht einem Betrag von rund 0,25 Mio. Euro brutto.

Die Gesamtkosten der Maßnahme inklusive der Kosten für die Einrichtung und dem Risikozuschlag betragen demnach rund 1,26 Mio. Euro brutto.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft. Die Refinanzierung wird über Mieten nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf der Grundlage des dann gültigen Spartenverrechnungspreises für Verwaltungsgebäude erfolgen.

Auf Grundlage der bei der Berechnung des Flächenverrechnungspreises üblichen Annahmen (zum Beispiel Instandhaltungsansatz gemäß Empfehlung der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)) ist bei einer Investitionssumme von rund 1,26 Mio. Euro von einer jährlichen Mietbelastung von rund 58.000 Euro auszugehen. Sie betrifft neben der Mietbelastung (rund 49.000 Euro jährlich) auch die Nebenkosten inklusive der Kosten für Reinigung (rund 9.000 Euro).

Die über den städtischen Haushalt zu entrichtenden Mietzahlungen mindern sich um die durch die Gebäudewirtschaft (GW) selbst genutzten Flächen: Bei einer Eigennutzung von rund 239 m² mindert sich die jährliche Belastung des städtischen Haushaltes somit auf rund 21.000 Euro (rund 17.000 Euro Miete zuzüglich rund 4.000 Euro für Nebenkosten inklusive Reinigung).

Sofern die Bezirksvertretung Innenstadt und der Ausschuss Kunst und Kultur keine abweichenden Beschlüsse vorschlagen verzichtet der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft auf einen zweiten Beschlusslauf.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2022

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Miete inklusive Nebenkosten)	<u>rund 21.000 Euro</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Das Gebäude Martinstraße 30 wird im Dachbereich gedämmt und erhält eine neue Therme. Dies wirkt sich positiv auf den energetischen Verbrauch des Gebäudes und somit auf den Klimaschutz aus.

Begründung:Ausgangssituation / strategische Ausrichtung:

Das Gebäude Martinstraße 30 wurde langjährig durch die Kölner Verkehrs-Betriebe als Baubüro für den Bau der neuen U-Bahn-Trasse genutzt und steht seit 2005 leer. Das Gebäude gehört der Stadt Köln. Im Rahmen des Projektes „Erweiterung Wallraf-Richartz Museum & Fondation Corboud mit städtischen Verwaltungsflächen“ (im weiteren WRM-BB) sollte das Gebäude zunächst abgebrochen werden. Nachdem die hierfür notwendigen Grundstücksverhandlungen mit dem Nachbarn gescheitert sind, steht das Gebäude wieder zur Verfügung.

Angesichts der vielen bestehenden und noch anstehenden innerstädtischen Großbaustellen bietet sich das Gebäude mittel- bis langfristig als Baubüro an. Damit entfallen die vielen Büro- und Servicecontainer (Teeküche, Toiletten, Treppen). Vor allem wird die Baustellenlogistik entlastet, wozu auch die ständige Änderung der Verkehrsführung im engen Innenstadtbereich gehört.

Als erstes wird das Projekt WRM-BB profitieren. Die direkte Nähe zum Baufeld ist dabei vorteilhaft. Synergien ergeben sich im weiteren unter anderem für die Bauprojekte MiQua (hier Ausführungszeitraum Freianlagen), Laurenz-Caréé, Sanierung Römisch-Germanisches Museum (RGM). Das Gebäude wurde ehemals von der KVB für den U-Bahntunnelbau als Baubüro genutzt und steht seitdem leer.

Das Unter- und Erdgeschoss der Martinstraße 30 stehen den städtischen Dienststellen nach Instandsetzung zur Anmietung zur Verfügung. Hierbei wird der Kulturverwaltung ein Erstbelegungsrecht eingeräumt. Die Archäologen möchten im Erdgeschoss langfristig ein archäologisches Büro vorsehen. Dabei soll das Untergeschoss zusätzlich als Lager für archäologische Funde dienen.

Baumaßnahme:

Für das Gebäude ist eine Sanierung erforderlich. Dringende Maßnahmen für die Erhaltung des Gebäudes wurden bereits eingeleitet, da zum Beispiel das Dach undicht ist und das Gebäude durch eindringendes Wasser Schaden nimmt. Damit das Baubüro zum Bau des WRM-BB zur Verfügung steht sind die Sanierungsmaßnahmen möglichst umgehend zu beginnen.

Die Bauarbeiten zur Erweiterung des WRM beginnen bereits im Herbst 2022 mit den Leitungsumverlegungen. Im Winter 2022 soll mit den Tiefbaumaßnahmen begonnen werden. Spätestens zum Beginn des Hochbaus sollten die Baubüros zur Verfügung stehen.

Die Gewerke Gerüstbau- und Dachdeckerarbeiten sollten zeitnahbeauftragt werden, da das Dach massive Undichtigkeit aufweist und das bereits seit längerem eintretende Regenwasser gravierende Schäden an der Bausubstanz des Gebäudes verursacht.

Für die Erweiterung des WRM werden zum Baubeginn dringend Baustellenbüros benötigt für die aktuell in der Altstadt keine Flächen zur Verfügung stehen. Eine Grundsanierung des Gebäudes mit energetischer Ertüchtigung gemäß den Energieleitlinien der Stadt Köln soll durchgeführt werden, so dass eine Nutzung als Baubüro nach Arbeitsstättenrichtlinien gewährleistet ist. Die vorhandene Innenraumteilung des Gebäudes wird dafür nur geringfügig verändert. Neue haustechnische Installationen werden für die Grundsanierung auf Putz verlegt und für die Elektro-Installation vorhandene Kabelkanäle benutzt.

Die grundsanierten Baubüros werden in den Obergeschossen dringend für die Bauleitung des Generalunternehmers für die Baugrube, für die Bauleitung des Generalunternehmers Hochbau, die Bauleitung von Christ & Gantenbein sowie für die Projektleitung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln kurzfristig benötigt.

Im Erdgeschoss und Kellergeschoss des Gebäudes ist die Lagerung von archäologischen Funden vorgesehen. Die Archäologie benötigt dafür den Standard „Baubüro“ nicht den Standard „Verwaltungsbüro“.

Im Zuge der Grundsanierung wird die Fassade und der Dachbereich gedämmt und eine neue Wärmepumpe eingebaut. Nach der Erneuerung des maroden Daches soll eine Photovoltaik-Anlage installiert werden.

Im Vergleich zu einer Baustellen-Container-Anlage wird hiermit ein deutlich besserer energetischer Standard erreicht. Zusätzlich wird durch die Nutzung des Gebäudes Martinstraße 30 als Baubüro im Vergleich zu einer Baustellen-Container-Anlage circa 40 % CO₂ eingespart.

Mit der Grundsanierung kann auf den Aufbau einer Container-Anlage als Baubüro verzichtet werden. Bei einer geplanten Nutzungszeit von 12 Jahren resultieren daraus Einsparungen in Höhe von circa 1,13 Mio. Euro brutto für Container-Mieten. Somit sind die Kosten für die Grundsanierung abgedeckt. Zusätzlich ist der Energieverbrauch in der Martinstraße 30 günstiger als bei einer Anmietung von Containern. Dadurch werden zusätzlich Energiekosten in Höhe von circa brutto 0,16 Mio. Euro brutto eingespart. Die gesamte Einsparung beläuft sich somit auf brutto 1,28 Mio. Euro brutto.

Einrichtungskosten

Das Gebäude soll in den Obergeschossen als Baubüro mit Besprechungsräumen genutzt werden. Die notwendigen Einrichtungskosten für Möblierungen im Obergeschoss werden auf 30.000 Euro brutto geschätzt. Das EG und UG werden vom Nutzer selber eingerichtet.

Finanzierung

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft. Die Refinanzierung wird über Mieten nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf der Grundlage des dann gültigen Spartenverrechnungspreises für Verwaltungsgebäude erfolgen.

Auf Grundlage der bei der Berechnung des Flächenverrechnungspreises üblichen Annahmen (zum Beispiel Instandhaltungsansatz gemäß Empfehlung der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)) ist bei einer Investitionssumme von rund 1,26 Mio. Euro von einer jährlichen Mietbelastung von rund 58.000 Euro auszugehen. Sie betrifft neben der Mietbelastung (rund 49.000 Euro jährlich) auch die Nebenkosten inklusive der Kosten für Reinigung (rund 9.000 Euro).

Die über den städtischen Haushalt zu entrichtenden Mietzahlungen mindern sich um die durch die Gebäudewirtschaft (GW) selbst genutzten Flächen: Bei einer Eigennutzung von rund 239 m² mindert sich die jährliche Belastung des städtischen Haushaltes somit auf rund 21.000 Euro (rund 17.000 Euro Miete zuzüglich rund 4.000 Euro für Nebenkosten inklusive Reinigung).

Anlagen

Anlage 1 - Termin- und Kostenplan